Deutscher Bundestag **Drucksache 18/10810**

18. Wahlperiode 10.01.2017

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Antrag

Christian Kühn, Renate Künast, Hans-Christian Ströbele, Britta Haßelmann, Lisa Paus, Annalena Baerbock, Bärbel Höhn, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Steffi Lemke, Peter Meiwald, Dr. Julia Verlinden, Katja Keul, Nicole Maisch, Harald Ebner, Matthias Gastel, Stephan Kühn (Dresden), Friedrich Ostendorff, Markus Tressel, Dr. Valerie Wilms, Corinna Rüffer, Ekin Deligöz und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Zusammenhalt stärken – Mietrecht reformieren

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest: :

Immer mehr Menschen zieht es in die Städte. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Arbeits- und Ausbildungsplätze, ein besseres und breiteres Angebot an Kitas und Schulen sowie eine gute Gesundheitsversorgung. Auch der offene und urbane Lebensstil hat eine große Anziehungskraft.

Der Platz auf den Wohnungsmärkten wird eng. Darauf spekulieren zahlreiche Finanzinvestoren. Die hohen Renditeerwartungen müssen durch steigende Miet- und Kaufpreise refinanziert werden. So wird der Wohnraum in wachsenden Städten immer teurer und die Mieten steigen vielerorts rasant an. Bezahlbares Wohnen ist heute in den großen Städten zur großen sozialen Herausforderung geworden.

In den letzten fünf Jahren sind die Angebotsmieten durchschnittlich um 16 Prozent gestiegen. Zwischen 2010 und 2015 konnte in Würzburg ein Anstieg der Neuvertragsmieten von 34 Prozent und in Berlin von 29,7 Prozent verzeichnet werden. Viele Menschen können sich ihre Wohnung nicht mehr leisten und müssen ihre vertraute Nachbarschaft verlassen. Wer weniger hat, wird an den Rand gedrängt.

Die Minimietpreisbremse der Großen Koalition war nur ein Tropfen auf den heißen Stein, denn sie wurde viel zu spät eingeführt und bietet erhebliche Schlupflöcher. Allein 294 Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt haben die Mietpreisbremse mittlerweile eingeführt. Hier wohnen knapp 21 Millionen Menschen. Mittlerweile belegen mehrere Studien, dass die Mieten trotz der gesetzlichen Regelung nicht ausgebremst werden. So geht bezahlbarer Wohnraum immer weiter verloren. Schon jetzt fehlen bundesweit 800.000 Wohnungen.

Wo und wie wir wohnen ist eine soziale Frage. Sie entscheidet darüber, welchen gesellschaftlichen Status wir haben und ob Aufstiegsmöglichkeiten vorhanden sind. Sie ist zentral für unser ganz persönliches Leben und unseren Zugang zur Gesellschaft.

In den fast 300 angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland greifen die aktuellen Regeln im Mietrecht zu kurz. Sie bieten keinen ausreichenden Schutz mehr

für die Mieterinnen und Mieter. Das Mietrecht, ursprünglich gedacht und konzipiert als Ausgleichsinstrument zwischen Vermieter und Mieter, hat seine Balance verloren. Dennoch wird stets behauptet, dass Deutschland ein soziales Mietrecht habe. Wahr ist aber, dass im Laufe der Jahrzehnte durch Rechtsprechung und Gesetzgebung vor allem der schwarz-gelben Bundesregierung Nachteile für Mieterinnen und Mieter entstanden sind.

Wohnen darf nicht zur Ware verkommen, die sich Familien und Menschen mit durchschnittlichen oder kleinen Einkommen nicht mehr leisten können. Bezahlbare Wohnungen sind wichtig, um den sozialen Zusammenhalt in unseren Stadtvierteln zu wahren. Deshalb bedarf es mietrechtlicher Änderungen, die Mieterhöhungen begrenzen, den unverschuldeten Verlust der Wohnung verhindern und die Mietpreisbremse zu einem robusten Schutzinstrument weiterentwickeln. Damit Mieterinnen und Mieter besser unterstützt werden können, sind mehr kollektive Mieterinnenrechte erforderlich, z.B. in Form von Gruppenklagemöglichkeiten. Hierfür setzen wir uns ein.

Unsere Wohnungen und Wohnungsmärkte müssen fit für die Zukunft gemacht werden. Häuser und Gebäude verbrauchen fast 40 Prozent der gesamten Endenergie, allein die Hälfte davon brauchen Haushalte für die Raumwärme. Angesichts der Klimakrise ist es dringend notwendig, auch im Gebäudebestand deutlich mehr Energie einzusparen. Dazu muss sich der Wärmemarkt am Schutz des Klimas und der sozialen Ausgewogenheit ausrichten – denn längst hat der Stillstand auf dem Wärmemarkt auch soziale Folgen. Heute erhöhen die steigenden Kosten für Heizung und Warmwasser den Druck auf Mieterinnen und Mieter auf einem sich rasant entwickelnden Wohnungsmarkt. Diese so genannte „Zweite Miete“ ist für einen Großteil der Mieter ebenso schwer zu stemmen, wie die steigenden Kaltmieten in vielen Städten und Gemeinden. Das wollen wir ändern und dafür sorgen, dass sich jeder eine warme und klimafreundliche Wohnung leisten kann. Wir wollen, dass auch Menschen mit geringem Einkommen in beliebten Wohnlagen von Städten und Kommunen leben können und nicht verdrängt werden.

Zusätzlich brauchen wir durch den demographischen Wandel vermehrt altersgerechte und barrierefreie Wohnungen, damit die Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt leben können. Bis 2020 wird von einem Bedarf von ca. 3 Millionen altersgerechten Wohnungen ausgegangen.

Mieterinnen und Mieter müssen dabei unterstützt werden, wenn sie ihre Wohnungen barrierefrei gestalten oder selbstständig Einbruchschutz vornehmen. Allein 2015 ist die Zahl der Wohnungseinbrüche im Vergleich zu 2014 um 10 Prozent gestiegen. Die Aufklärungsquote nimmt aus verschiedenen Gründen immer weiter ab, 2015 lag sie bei nur noch 15,2 Prozent. Deshalb ist es notwendig, Einbrecher mit baulichen Maßnahmen am Eindringen in die Wohnung zu hindern. Das aktuelle Mietrecht stellt auch hierfür zu viele Hürden auf, anstatt entsprechende Modernisierungen durch Mieter zu erleichtern.

II. Der Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. die Mietpreisbremse zu einem wirksamen Instrument umzubauen, indem
   a. Wohnungen, deren Mieten bereits heute höher als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, nicht mehr von der Mietpreisbremse ausgenommen sind,

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

b. die Ausnahme der „umfassenden Modernisierungen“ abgeschafft wird,
c. die aktuelle Rügepflicht der Mieter bei unzulässig überhöhter Miete durch eine neue Auskunftspflicht des Vermieters über die Grundlagen und Zulässigkeit der vereinbarten Miete ersetzt wird,
d. die Ausnahmen für möblierte Wohnungen abgeschafft werden,
e. die Mietpreisbremse 10 Jahre gilt statt nur fünf Jahre,
f. nur erstvermietete, nicht alle Neubauwohnungen ausgenommen werden,
g. unnötige Hürden, wie fragwürdige Kriterien zur Definition von Wohnraummangelgebieten, abgeschafft werden;

2. die Mieterhöhung nach Modernisierungen gemäß §559 BGB von heute 11 Prozent der Modernisierungskosten im Jahr,
   a. deutlich abzusenken,
   b. auf Maßnahmen der energetischen Modernisierung, des Abbaus von Barrieren sowie des Einbruchschutzes zu konzentrieren,
   c. und in der Höhe insgesamt zu kappen;

3. die Regelungen zur Duldung von Modernisierungen nach § 559 BGB wie folgt zu ändern:
   a. in den Modernisierungsankündigungen auf die Möglichkeit der Geltendmachung von Härtefällen deutlich hinzuweisen,
   b. die Frist zur Geltendmachung von Härtefällen von heute einem Monat auf drei Monate auszuweiten,
   c. einen wirtschaftlichen Härtefall ab Wohnkosten in Höhe von 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens festzulegen,
   d. den Zeitraum für die Geltendmachung von wirtschaftlichen Härtegründen wieder vor den Beginn der Baumaßnahmen zu verlegen;

4. bei den Regelungen für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete folgende Änderungen vorzunehmen:
   a. die sogenannte Kappungsgrenze generell auf 15 Prozent absenken,
   b. den Schonzeitraum, in dem keine Mieterhöhungen mehr möglich sind, von 3 auf 5 Jahre erweitern,
   c. den Vergleichszeitraum von derzeit 4 Jahren auf 10 Jahre ausweiten,
   d. bei Mieterhöhungen auf Grundlage von Vergleichsmieten sollen die drei vorzulegenden Vergleichswohnungen nicht weiterhin sämtlich aus dem Bestand des gleichen Eigentümers stammen dürfen;

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

5. qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB
   a. auf eine rechtssichere und gerichtsfeste Grundlage zu stellen, gegebenenfalls mit Hilfe einer Verordnung über die anzuerkennenden wissenschaftlichen Kriterien zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel, sowie
   b. es für Gemeinden mit Wohnraummangel zu erleichtern, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen, indem eine anteilige Förderung dafür gewährt wird, z.B. im Rahmen der Städtebauförderung, und dafür Sorge zu tragen, dass auch Kommunen in Haushaltsnotlage von dieser Förderung Gebrauch machen können;

6. den Kündigungsschutz für Mieter zu stärken und damit Zwangsräumungen deutlich zu reduzieren:
   a. Wird die Miete direkt vom Jobcenter oder von Sozialhilfeträgern an die Vermieter überwiesen und sammeln sich Mietrückstände an, die den Vermieter zu einer Kündigung berechtigen, dann soll die Verschuldensvermutung zulasten des Mieters entfallen.
   b. Der Mieter muss die Möglichkeit haben, durch eine Nachzahlung eine auf angebliche Zahlungsrückstände beruhende – auch ordentliche - Kündigung unwirksam zu machen.
   c. Für Mieterinnen und Mieter, die von ihrem Recht auf Mietminderung Gebrauch machen, soll der Kündigungsschutz vollumfänglich gelten, solange sie nicht um die mangelnde Berechtigung zur Minderung wissen oder wissen müssen.
   d. Der Kündigungsschutz soll auch auf gemeinnützige Vereine ausgeweitet werden, wenn diese Wohnraum im Rahmen ihrer sozialen Zwecke untervermieten;

7. das Vorkaufsrecht, das den Mietern bei dem Verkauf der Wohnung durch den Vermieter an einen Dritten (nach § 577 BGB) zusteht, auch auf Genossenschaften, welche die Mieter gründen wollen, auszuweiten;

8. wirksam gegen Mietpreisüberhöhung vorzugehen durch praxistaugliche Ausgestaltung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG), indem auf das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ einer Mangellage verzichtet und geregelt wird, dass Mietentgelte schon dann unangemessen hoch sind, wenn sie die ortsübliche Miete um mehr als 20 Prozent übersteigen, sofern in der Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde vergleichbarer Wohnraum knapp ist;

9. kollektive Mieterinnenrechte durch Einführung von Gruppenklagemöglichkeiten zu fördern;

10. zu prüfen, wie Wohnungstausch und Untermietverhältnisse erleichtert werden können;

11. Betriebskostenabrechnungen verbraucherfreundlicher gestalten:
   a. indem festgelegt wird, dass die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege auf Wunsch und gegen eine angemessene Gebühr dem Mieter oder der Mieterin in Kopie zu übersenden sind,

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

b. indem die Regelung der Betriebskostenabrechnung mit Blick auf Rechtssicherheit, Einfachheit, Nachvollziehbarkeit und Transparenz im Dialog mit Mieter- und Vermieterverbänden reformiert wird, und

c. indem dabei mehr Anreize für Teilinklusivmieten gesetzt werden, sodass langfristig verbrauchsabhängige Kosten gesondert berechnet, aber sonstige Betriebskosten als Mietbestandteil geführt werden;

12. bei der Wohnfläche zu regeln, dass eine Einschränkung der Tauglichkeit der Wohnung und damit ein zur Mietminderung berechtigender Mangel nicht erst dann besteht, wenn die vereinbarte Wohnfläche mehr als 10 Prozent größer ist als die tatsächliche Wohnfläche, sowie eine einheitliche Berechnungsmethodik für die Größe der Wohnfläche festzulegen;

13. Mietermodernisierungen zu ermöglichen, in dem

a. der Mieter vom Vermieter eine Zustimmung zu baulichen Veränderungen verlangen kann, die für die zeitgemäße Nutzung der Mietsache erforderlich sind und wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an einer unveränderten Erhaltung der Mietsache dem Interesse des Mieters überwiegt, sowie

b. keine Verpflichtung des Mieters zum Rückbau besteht, wenn es sich um Maßnahmen des altersgerechten, Barrieren reduzierenden Umbaus oder um Einbruchschutz handelt;

14. Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter zu streichen;

15. das bestehende Gewerbemietrecht weiter zu entwickeln und um Regelungen bezüglich des Kündigungsschutzes sowie Mieterhöhungsmöglichkeiten zu ergänzen.

Berlin, den 13. Dezember 2016

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

Zu 1)

Verschiedene Studien (Deutsches Institut für Wirtschaft, DIW, vom 1. Juni 2016, DIW Wochenbericht, S. 491; RegioKontext GmbH „Wiedervermietungsmieten und Mietpreisbremse in Berlin“ vom 27. Mai 2016) haben in den letzten Wochen und Monaten belegt, dass die Mietpreisbremse in den untersuchten Kommunen nicht wirkt und die Neuvertragsmieten ungebremst weiter steigen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Die Wirkung der Mietpreisbremse wird durch die zahlreichen Ausnahmen untergraben. So werden neben bereits überhöhten Wohnungsmieten auch umfassend modernisierte Wohnungen von der Begrenzung der Wiedervermietungsmiete ausgenommen. Anknüpfungspunkt für die Auslegung des Begriffs „umfassende Modernisierung“ ist § 16 Absatz 1 Nummer 4 Wohnraumförderungsgesetz, welcher einen wesentlichen Bauaufwand erfordert. Dieser ist dann gegeben, wenn die Investitionskosten etwa ein Drittel vergleichbarer Neubauwohnungen betragen. Damit wird für Vermieter der falsche Anreiz gesetzt, während eines Mieterwechsels möglichst hochpreisig (und nicht: möglichst bedarfsgerecht) zu modernisieren, um die Mietpreisbremse gezielt zu unterlaufen. Bezahlbarer Wohnraum geht durch diese Ausnahmenregelungen verloren. Sie sind daher aufzuheben.

Auch die fehlende Transparenz für die Mieterinnen und Mieter bezüglich der zulässigen Miethöhe ist problematisch. Die bisherige Ausgestaltung schafft eine falsche Anreizstruktur. Es lohnt sich für die Vermieter, die Mietpreisbremse durch zu hohe Mieten zu umgehen, da sie erst ab dem Zeitpunkt, in dem Mieterinnen und Mieter mit einer Rüge dagegen vorgehen, überhaupt zur Rückzahlung einer zu hohen Miete verpflichtet sind. Daher ist es notwendig, die aktuelle Rügepflicht des Mieters durch eine Auskunftspflicht des Vermieters zu ersetzen.

Auch möblierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Immer mehr Wohnungen werden möbliert vermietet, um die Mietpreisbremse gezielt zu umgehen. So hat das Forschungsinstitut Empirica in einer Studie für die Süddeutsche Zeitung belegt, dass in München mittlerweile 60 Prozent aller Inserate möblierte Wohnungen betreffen. Vor vier Jahren lag der Anteil noch bei 35 Prozent.

Insgesamt ist die Mietpreisbremse für eine viel zu kurze Zeit angelegt. Ist der Zeitraum für die Anwendbarkeit zu kurz, haben die betroffenen Wohnungsmärkte kaum eine Möglichkeit, sich zu entspannen. Die wohnungspolitischen Maßnahmen vor Ort müssen auch die Möglichkeit haben, Wirkung zu entfalten.

Eine weitere Ausnahme betrifft alle Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden. Auch hier wird ein relevanter Anteil an Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen. Damit der Neubau dennoch nicht durch die Regelung behindert wird, schlägt dieser Antrag vor, erstvermietete Neubauwohnungen von der Mietpreisbremse auszunehmen.

Die Große Koalition hat neben den Ausnahmen auch unnötige Hürden bei der Nutzung der Mietpreisbremse vor Ort eingeführt. Bereits vor ihrer Einführung konnten Landesregierungen Gebiete oder Teilgebiete festlegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und hier Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung erlassen (§ 577 a Absatz 2). Obwohl es sich hier auch um einen Eingriff in das Eigentumsrecht des Eigentümers handelt, sind weitergehende Kriterien zur Festlegung der Gebiete nicht erforderlich gewesen. Daher ist es nicht nachvollziehbar, warum das für die Einführung der Mietpreisbremse in denselben Gebieten erforderlich sein soll. Das hat auch der Bundesrat in seiner Stellungnahme bestätigt und gefordert, die Kriterien zu streichen. Sie sind nach Einschätzung der Länder weder erforderlich noch zielführend.

Zu 2)

Werden Wohnungen modernisiert, können 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Nur unter engen Bedingungen hat der Mieter die Möglichkeit, die Duldung der Maßnahme zu verweigern. Das Mietverhältnis wird von Seiten des Vermieters durch die Modernisierungsmaßnahme einseitig umgestaltet. Auch wenn die Veränderung vom Mieter nicht gewünscht wurde, erhält er ein verändertes Mietobjekt und muss die erhöhte Miete zahlen. Vor allem in Gebieten mit Wohnraummangel ist es für einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter schwer, die erhöhte Miete zu zahlen. Auch alternativer, bezahlbarer Wohnraum steht bei einem Auszug kaum zur Verfügung. Es besteht die Gefahr der Verdrängung aus dem eigenen sozialen Umfeld und aus den persönlichen Netzwerken. Gesellschaftliche Aufstiegsmöglichkeiten und der Zugang zu guter Bildung und Gesundheitsversorgung drohen verloren zu gehen.

Deswegen muss die Modernisierungsumlage deutlich abgesenkt und in der Höhe insgesamt gekappt werden. Zusätzlich soll sie auf die zentralen Herausforderungen des Wohnungsmarktes ausgerichtet werden. Umlagefähig sollen künftig ausschließlich Investitionen in die energetische Gebäudesanierung, in den Abbau von Barrieren und den Einbruchschutz sein. Damit werden die künftigen Investitionsströme in die zentralen Modernisierungsbereiche geleitet, ohne die Mieterinnen und Mieter dabei finanziell zu überfordern.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zu 3)

Vor der schwarz-gelben Mietrechtsnovelle (Mietrechtsänderungsgesetz vom 11.3.2013, BGBl. I 2013, 434) musste der Mieter die Modernisierungsmaßnahme erst dulden, bevor sie beginnen konnte. Härtefallgründe konnten also vor Baubeginn angeführt werden. Nach jener Mietrechtsnovelle kann der Härtefallgrund der wirtschaftlichen Härte bei energetischen Modernisierungen erst nach der bereits durchgeführten Baumaßnahme geltend gemacht werden. Die Duldung der Umlage erfolgt also erst nach der Baumaßnahme. Das hat nach Aussage der Mietervereine die Folge, dass die Mieter nicht mehr in Verhandlung mit den Eigentümern eintreten können. Vorher war dies in der Praxis noch möglich. Heute wird dies auf Grund der Änderung kaum noch praktiziert. Deswegen bedarf es einer Rückabwicklung der Duldungsverschiebung.

Darüber hinaus müssen Mieterinnen und Mieter besser über ihre Rechte informiert werden, indem bereits in der Modernisierungsankündigung auf die Möglichkeit der Geltendmachung von Härtefallgründen aufmerksam gemacht wird. Außerdem muss der Zeitraum, indem Härtefallgründe gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden können, ausgeweitet werden.

Bezüglich des Härtefallgrundes der finanziellen Härte fehlt es an einer Präzisierung sowohl im Gesetz als auch durch die höchstrichterliche Rechtsprechung. Derzeit weist die Rechtsprechung der Instanzgerichte eine große Bandbreite auf (zwischen 20 Prozent und 30 Prozent [LG Berlin, Urteil vom 19. April 2002 – 63 S 239/01]; 51 Prozent [LG Berlin, Urteil vom 9. Juli 2013 – 63 S 438/12]; 57 Prozent [LG Hamburg, Urteil vom 26. April 1984 – 7 S 311/83]). Die Festlegung auf 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens soll Transparenz und Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter herstellen.

Zu 4)

Die zweite Möglichkeit für Mieterhöhungen bildet die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB. In wachsenden Städten und Gemeinden sind Wohnungsmärkte von einer hohen Nachfrage und Wohnungsmangel gekennzeichnet. Hier können höhere Mieten als in strukturschwachen Regionen durchgesetzt werden; hohe Neuvertragsmieten sind die Folge. Da die Mieten der letzten vier Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden, kann dies stetige Mieterhöhungen auch für Bestandsmietverträge zur Folge haben. Um die daraus entstehende Mietpreisspirale zu dämpfen, soll nach diesem Antrag die Kappungsgrenze bundesweit auf 15 Prozent reduziert werden, und die Mietentgelte der letzten 10 Jahre sollen in die Bildung der Vergleichsmiete einbezogen werden. Zusätzlich soll der Zeitraum, in dem keine Mieterhöhungen auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich sind, von derzeit 3 auf 5 Jahre ausgeweitet werden.

Zu 5)

Die Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch zu qualifizierten Mietspiegeln lassen zu viel Interpretationsspielraum. Mit Hilfe einer konkretisierenden Verordnung erhoffen wir uns mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz des an sich guten Instruments.

Zu 6)

Wenn dem Mieter oder der Mieterin keine schwere Vertragsverletzung nachgewiesen werden kann, sollen nur besondere Vermieterinteressen, wie z.B. dringender Eigenbedarf oder Bedrohung der wirtschaftlichen Lage, eine Kündigung rechtfertigen können.

In der aktuellen Rechtsprechung wird eine Kündigung und Räumungsklage wegen Zahlungsrückständen auch dann bestätigt, wenn für den Wohnungsmieter eine öffentliche Stelle die Miete oder Mietrückstände übernimmt und deren Zahlung versäumt hat. Mit Urteil vom 29.06.2016 bestätigte der BGH zwar, dass ein Verschulden des Jobcenters, wenn es für den Mieter die Zahlung der Miete an den Vermieter übernommen hat, hinsichtlich der unpünktlichen Mietzahlungen dem Mieter nicht zuzurechnen ist. Dennoch kann ein wichtiger Grund, der eine fristlose Kündigung rechtfertigt, auch - unabhängig von einem etwaigen Verschulden des Mieters - allein in unpünktlichen Zahlungen liegen, z.B. wenn sie gehäuft auftreten, wenn sie erhebliche Zeiträume oder Beträge betreffen. Der BGH stellt in dem Urteil (VIII ZR 173/15) erneut klar, dass bei Vorliegen einer objektiven Pflichtverletzung wie der verspäteten Zahlung das Verschulden des Mieters nach dem Gesetz regelmäßig zu vermuten

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

sei (§ 280 BGB) und im Prozess widerlegt werden müsse. Der Mieter müsse darlegen, dass er die Leistung rechtzeitig unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen beantragt und bei Zahlungsverzögerungen der Behörde auf pünktliche Zahlung gedrängt und auf eine drohende Kündigung nach einer vorausgegangenen Abmahnung des Vermieters hingewiesen habe. Kann er hierfür keine Beweise anführen, kann eine fristlose Kündigung des Mieters rechtmäßig sein, obwohl die verspätete Mietzahlung auf das Verhalten des Jobcenters zurückzuführen ist. Hier müssen klare gesetzliche Regelungen geschaffen werden, damit eine Vermutung des Verschuldens zu Lasten des Mieters in den Fällen nicht erfolgt oder leichter widerlegt werden kann, in denen eine Behörde die Erbringung der Leistungen übernommen hat.

Mit einem weiteren Urteil (VIII ZR 107/12) hat der Bundesgerichtshof die Möglichkeit für die Mietpartei ausgeschlossen, bei einer ordentlichen Kündigung des Mietvertrages wegen Mietsäumnis eine Heilung durch Nachzahlung wie bei der fristlosen Kündigung herbeizuführen. Dies erleichtert den Vermieterinnen und Vermietern ordentliche Kündigungen. Wird der Mieterin oder dem Mieter fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt, so wird diese Kündigung unwirksam, wenn die Vermieterin oder der Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs eine entsprechende Nachzahlung erhält (§ 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB). In gleicher Weise können sich Mieter im Falle einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs sich jedoch nicht behelfen (BGH VIII ZR 6/04, BGH VIII ZR 107/12). So entsteht die widersprüchliche Situation, dass die ordentliche Kündigung geringeren Hürden unterliegt als die fristlose Kündigung, obwohl in beiden Fällen der Zahlungsverzug Grundlage der Kündigung ist. Sind die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs erfüllt, so sind auch gleichzeitig die Voraussetzungen der ordentlichen Kündigung erfüllt. Kündigt die Vermieterin oder der Vermieter also fristlos und gleichzeitig hilfsweise ordentlich, so lässt der nachträgliche Ausgleich der Zahlungsrückstände zwar die fristlose Kündigung unwirksam werden, nicht dagegen die ordentliche Kündigung. Indem neben der fristlosen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung ausgesprochen wird, können in der Praxis die Kündigungssperrfristen und die Schonfristen unterlaufen werden. Dem kann nur durch eine Ausweitung der Schutzvorschriften auf die ordentliche Kündigung rechtssicher entgegengewirkt werden.

Mängel von Wohnungen sind häufig Ursache von Rechtsstreitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien. Die vom Mieter vorgenommene Minderung führt regelmäßig zu Vermieterkündigungen. Summieren sich die geminderten Beträge auf mehr als eine Monatsmiete, kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen. Zwar ist die Kündigung unwirksam, wenn der Mieter die Miete berechtigt in angemessener Höhe gemindert hat. Aber dies stellt sich erst im Laufe des – für den Mieter oft existenzbedrohenden – Rechtsstreits heraus. Dies widerspricht den Grundentscheidungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs: Die Minderung der Miete tritt automatisch ein, sobald der Vermieter vom Mangel weiß, der Mieter darf nach dem Gesetz (§ 536 BGB) sofort weniger zahlen. Außerdem hat der Mieter nach dem Gesetz (§ 320 BGB) das Recht, seine Leistung (Mietzahlung) zurückzuhalten, bis der Vermieter seine Pflicht erfüllt hat. Außer in Fällen völlig willkürlich überzogener Mietminderung gibt es keinen vernünftigen Grund, dass ein Streit über Mietminderung im Räumungsprozess geklärt werden muss. Dies führt zu unnötigen Belastungen auf Mieterseite, aber auch bei der Justiz. Durch Gesetzesänderungen soll nunmehr sichergestellt werden, dass Minderungsstreitigkeiten in aller Regel nicht zur Kündigung führen dürfen.

Da – nach derzeitiger Rechtsprechung des BGH – eine nachträgliche Zahlung nur die fristlose, nicht aber die fristgemäße Kündigung abwendet, bleibt den Mietern als sicherer Weg nur, die Mietzahlungen sofort in voller Höhe unter Vorbehalt zu leisten und dann später aktiv einzuklagen. Leistet der Mieter die Mietzahlungen ohne Vorbehaltserklärung weiter, so riskiert er, zu viel gezahlte Miete gar nicht zurück zu erlangen.

Auch den Schwächsten unserer Gesellschaft darf der Zugang zu Wohnraum in wachsenden Städten nicht verwehrt werden. Gemeinnützige Vereine mieten Wohnungen für Obdachlose, psychisch Kranke oder Jugendliche an, um deren Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Auf beliebten Wohnungsmärkten erhalten immer mehr Sozialträger Kündigungen ohne Angaben von Gründen für diese Wohnungen. Nach Ansicht der Eigentümer handle es sich um Gewerbemietverträge, die nicht unter das Kündigungsschutzrecht des Wohnraummietrechts fallen. Die Gerichte entscheiden unterschiedlich bezüglich der Einordnung der Mietverträge, so dass eine rechtliche Klarstellung notwendig ist. Letztendlich werden die Räumlichkeiten für Wohnzwecke genutzt, weshalb auch die Mietverträge dem Wohnraummietrecht zuzuordnen sind und demnach auch unter dessen Kündigungsschutz fallen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zu 7)

Werden Wohnungen verkauft, haben Mieterinnen und Mieter nach § 577 BGB ein Vorkaufsrecht. Nicht alle Mieterinnen und Mieter können sich Eigentumswohnungen leisten. Oft besteht beim Verkauf von großen Liegenschaften mit vielen Wohnungen der Wunsch, eine Genossenschaft durch die Mieterinnen und Mieter zu gründen. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich allerdings nicht auf diesen Problemfall, weshalb eine Erweiterung sinnvoll ist.

Zu 8)

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz soll zu einem wirksamen und objektiven Instrument gegen die Mietpreisüberhöhung in knappen Wohnungsmärkten werden. Die derzeitige Regelung legt mit dem Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ dem Mieter eine kaum zu erfüllende Darlegungslast auf. Er muss im Einzelnen erklären, welche Bemühungen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat, weshalb die Suche erfolglos war und dass er wegen mangelnder Ausweichmöglichkeit nun auf den Abschluss des ungünstigen Mietvertrags angewiesen war. Dazu kommt die Schwierigkeit, dass das Merkmal des Ausnutzens auch in subjektiver Hinsicht beim Vermieter festgestellt werden muss. Zudem ist bei dem Merkmal der vergleichbaren Wohnung bisher auf das gesamte Stadtgebiet abzustellen. Diese Hürden sind abzusenken.

Zu 9)

Der Wohnungsmarkt in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahrzehnten rasant gewandelt. Mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit sowie der weitgehenden Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände gab es immer mehr renditeorientierte Wohnungsunternehmen. Der Trend zum Wachstum einzelner Akteure ist ungebrochen. Mieterinnen und Mieter solcher Unternehmen, sehen sich bei Rechtstreitigkeiten gut ausgestatteten Rechtsabteilungen gegenüber, die keine rechtlichen Auseinandersetzungen scheuen. Darüber hinaus nutzen sie gezielt alle Möglichkeiten, die ihnen das Mietrecht bietet, um eine möglichst hohe Rendite zu erwirtschaften. Deswegen sollen Mieterinnen und Mieter durch mehr kollektive Klagemöglichkeiten unterstützt werden.

Zu 10)

Unsere Arbeits- und Lebenswelt erfordert häufig örtliche Flexibilität. Damit dies nicht mit einem Wohnungsverlust einhergeht, bedarf es Erleichterungen bei Untervermietung und beim Wohnungstausch. Beispielsweise hat der Mieter derzeit keinen Anspruch auf die Zustimmung des Vermieters, wenn er die gesamte Wohnung (und nicht nur einen Teil davon) untervermieten möchte. Selbst wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat, hat er in diesem Fall keinen Anspruch auf die Erlaubnis. Dies will vorliegender Antrag ändern.

Aber auch wenn es nur um einen Teil der Wohnung geht, kann der Vermieter – trotz grundsätzlichen Anspruchs des Mieters – die Erlaubnis von einem Untermietzuschlag abhängig machen, der im Regelfall in Höhe von ca. 20 bis 25 % der vereinbarten Untermiete als angemessen erachtet wird, und zwar unabhängig von einer stärkeren Abnutzung oder einer Erhöhung der Betriebskosten. Dieser Zuschlag braucht sich nicht an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da das übliche Verfahren zur Mieterhöhung hier nicht gilt. Die Abhängigkeit des Mieters von der (konditionierten) Erlaubnis des Vermieters soll daher verringert werden.

Zu 11)

Mieter sollen die Zusendung von Kopien der Betriebskostenabrechnung beanspruchen dürfen, um die Nachweisführung im Falle einer Beschwerde gegen die Betriebskostenabrechnung zu vereinfachen. Betriebskostenabrechnungen sind aufwändig und streitanfällig. Das ist einem Dauerschuldverhältnis wie der Miete nicht zuträglich und belastet die Gerichte. Daher ist ein Modell für eine vereinfachte Betriebskostenabrechnung wünschenswert. Es müssen Anreize gesetzt werden, damit die jährliche Betriebskostenabrechnung nur noch für verbrauchsabhängige Posten zur Anwendung kommt. Teilinklusivmieten sind ein sinnvolles Mittel, um bei Vermieterinnen und Vermietern das Bewusstsein für kostengünstiges Wirtschaften zu steigern. Sind die nicht vom Mieterverhalten abhängigen Betriebskosten Bestandteil der Grundmiete, können Vermieterinnen und Vermieter einen wirtschaftlichen Vorteil dadurch haben, dass sie kostenminimierend wirtschaften.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zu 12)

TÜV-Prüfer ermitteln nach Medienberichten immer wieder, dass die Wohnungen kleiner sind als im Mietvertrag angegeben. Der Bundesgerichtshof hat entschieden (BGH VIII ZR 295/03), dass erst bei der Abweichung ab 10 Prozent der vereinbarten Wohnfläche in Mietverträgen von der tatsächlichen Wohnfläche die Vermutung für eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung und damit ein Sachmangel vorliege. Das heißt, dass der Mieter oder die Mieterin bis zu 10 Prozent geringerer Fläche den Mietzins nicht mindern darf und mehr Mietzins entrichten muss, als dies bei korrekt berechneter und vereinbarter Wohnfläche der Fall gewesen wäre. Das Gleiche gilt für den Käufer oder die Käuferin beim Kauf einer Wohnung und den Kaufpreis. Außerdem urteilte der BGH, dass diese Erheblichkeitsgrenze von 10 Prozent auch im Rahmen der Vorschriften zur Mieterhöhung sowie zur Betriebskostenabrechnung Anwendung findet. Dadurch müssen Mieterinnen und Mieter, bei denen die vereinbarte Wohnfläche um bis zu 10 Prozent kleiner ist als die tatsächliche Wohnfläche, um bis zu 10 Prozent überzogene Mieterhöhungen in Kauf nehmen und um bis zu 10 Prozent überzogene Betriebskosten entrichten. Zusätzlich kann die hohe Erheblichkeitsgrenze Einfluss auf die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens haben, da hierbei die Wohnungsgröße ein Faktor ist. Es ist nicht tragbar, dass Mieterinnen und Mieter derart hohe Mehrbelastungen in Kauf nehmen müssen.

Ein Problem, welches zur Abweichung zwischen tatsächlicher und vereinbarter Wohnfläche führt, ist, dass die Messmethode zur Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche sich auf verschiedene technische Regelwerke beziehen kann.

Es muss wieder erreicht werden, dass Mieterinnen und Mieter nur das bezahlen müssen, was sie auch erhalten. Dabei sollte sichergestellt werden, dass auch geringfügige Abweichungen von zum Beispiel maximal 3 Prozent zur Mietminderung berechtigen.

Zu 13)

Mietermodernisierungen sind grundsätzlich zu begrüßen und sollen nicht durch die Eigentümer verhindert werden können. Wenn Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen selbständig vor Einbrüchen schützen oder barrierefrei gestalten wollen, müssen sie diese Vorrichtungen nach Auszug aus der Wohnung wieder zurück bauen. Das hindert vor allem einkommensschwächere Haushalte an den notwendigen Mietermodernisierungen. Diese wollen wir erleichtern, denn auch nachfolgende Mieterinnen und Mieter können davon profitieren.

Zu 14)

Die Grundsteuer gehört nach der Definition von § 556 Abs. 1 S. 2 BGB, § 2 Abs. 1 Nr. 1 BetrKVO (Betriebskostenverordnung) zu den Betriebskosten. Die Abwälzbarkeit der Betriebskosten auf den Mieter ergibt sich aus § 556 Abs. 1 S. 1 BGB. Der Vermieter profitiert finanziell von der Lage und dem infrastrukturellen Umfeld seiner Wohnimmobilie, weil er dadurch eine entsprechend hohe Miete verlangen kann. Dennoch muss der Mieter die Grundsteuer für den Eigentümer zahlen. Diese Umlagefähigkeit wollen wir für neue Mietverträge beenden.

Zu 15)

In wachsenden und beliebten Städten geraten auch die Mieter von Gewerberäumen zunehmend unter Druck. Vor allem das Kleingewerbe unterliegt im Rennen gegenüber globalen Konzernen. Auch die gewerbliche Vielfalt unserer Städte ist notwendig für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Die bestehenden gewerberechtlichen Regelungen sind dafür allerdings unzureichend. Deshalb bedarf es weiterer Regelungen zum Kündigungsschutz und für Mieterhöhungen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.